



GOBIERNO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE RECURSOS NATURALES Y AMBIENTALES

- 6 JUN 2022

REVOCACIÓN DE CONCESIÓN

El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, en adelante denominado "Departamento", otorgo el 8 de febrero de 2021 una Concesión para la instalación de un remolque modelo "Motorhome" o "Camper Trailer", en un espacio en las aguas territoriales, terrenos sumergidos bajo estas y la zona marítimo terrestre, adyacente a la Carr. #102, Km. 13.7, Bo. Joyuda, Municipio de Cabo Rojo, (Coordenadas: 18.118249, -67.183345) a nombre de Blue Bay Village LLC/ Willidy Vega Acevedo/Moises A. Sanchez Loperena, al amparo de la **Ley Núm. 23** de 20 de junio de 1972, según enmendada, **Ley Orgánica del Departamento de Recursos Naturales**, el **Reglamento Núm. 4860 de 29 de diciembre de 1992, Reglamento para el Aprovechamiento, Vigilancia, Conservación y Administración de las Aguas Territoriales, los Terrenos Sumergidos Bajo Estas y la Zona Marítimo Terrestre**, según enmendado.

DESCRIPCIÓN DE LA CONCESIÓN

Número de Solicitud:	O-BD-CZM01-SJ-00860-20102020
Peticionario:	Blue Bay Village LLC/Willidy Vega Acevedo Moises A. Sanchez Loperena
Dirección:	HC-59 Box 6210 Aguada PR 00602
Aprovechamiento:	Aguas Territoriales, Terrenos Sumergidos bajo éstas y Zona Marítimo Terrestre
Lugar de la actividad:	Adyacente Carr. PR-102, Km. 13.7, Bo. Joyuda, Cabo Rojo, PR Coordenadas: 18.118249, -67.183345
Propósito:	Instalación de un remolque modelo "Motorhome" o "Camper Trailer", en un espacio en las aguas territoriales, terrenos sumergidos bajo estas y la zona marítimo terrestre

Visto el expediente de la presente concesión y estudiada el área, determinamos lo siguiente:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. El 20 de octubre de 2020, el Departamento recibió una solicitud de Concesión, a nombre de Blue Bay Village LLC/ Willidy Vega Acevedo/ Moises A. Sanchez Loperena, la cual fue registrada en el Departamento con número de solicitud O-BD-CZM01-SJ-00860-20102020. Esto para el uso y aprovechamiento de los bienes de dominio público marítimo terrestre para la instalación de un remolque modelo "Motorhome" o "Camper Trailer", en un espacio en las aguas territoriales, terrenos sumergidos bajo estas y la zona marítimo terrestre, adyacente a la Carr. PR-102, Km. 13.7, Bo. Joyuda, Cabo Rojo.
2. Como parte del proceso de revisión de expedientes de concesiones bajo el **Reglamento # 4860**, se identificó el expediente de concesiones O-BD-CZM01-SJ-00860-20102020, donde se otorgó una concesión, el 8 de febrero de 2021, para la instalación de un remolque modelo "Motorhome" o "Camper Trailer", en un espacio en las aguas territoriales, terrenos sumergidos bajo estas y la zona marítimo terrestre, adyacente a la Carr. PR-102, Km. 13.7, Bo. Joyuda, Cabo Rojo.
3. El lugar donde se autorizó la instalación del "Camper Trailer" o "Motorhome", a través de la concesión antes descrita, ubica totalmente en terrenos pertenecientes a los bienes de dominio público marítimo terrestre. Como dato relevante al caso, anterior al paso de los Huracanes Irma y María, en este lugar existía una casa de madera y techo en zinc construida sin que mediara algún permiso del DRNA, anterior a la creación del **Reglamento # 4860** (29 de diciembre de 1992) y un espacio abierto al mar desde la carretera PR-102.
4. Como resultado de la revisión del expediente y como requisitos establecidos en el **Artículo 5.2 Contenido de la Solicitud**, no encontramos en el expediente evidencia del documento ambiental ni del Cumplimiento con el artículo 4(B)(3) de la **Ley Núm. 416-2006** sobre la Política Pública Ambiental del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, según enmendada. En el memorial explicativo el Sr. Moises A. Sanchez Loperena menciona que

- 6 JUN 2022

no se incluirá un documento ambiental ya que él entiende que aplica una Exclusión Categórica, la cual no menciona el número ni presenta la evidencia, ya que pretende legalizar una estructura removible. No obstante, acorde a la Resolución R-11-17 de Exclusiones Categóricas, aplicables al momento de solicitar la concesión, establece que la acción propuesta no podrá estar ubicada en áreas con riesgos de inundación, derrumbes o marejadas. Según la información en el sistema de información geográfica de MIPR, el terreno ubica en Zona VE, es decir, área costanera con alto peligro de inundación por marejadas.

5. Se le estableció un canon anual de \$907.20 por 100.80 metros cuadrados de ocupación, sin que mediara una tasación. Según lo dispuesto en el **Artículo 13** del Reglamento 4860, toda ocupación o aprovechamiento del dominio público marítimo terrestre, en virtud de una concesión o autorización, devengará un cánon anual, a favor del Departamento, a razón de oco (8%) por ciento del valor de la tasación por metro cuadrado del área ocupada.
6. La gran cantidad de estructura construida ilegalmente en los bienes de dominio público marítimo terrestre, independientemente del tiempo que lleve edificada, representa un problema de grandes proporciones al Departamento en el manejo, administración y cumplimiento de su deber ministerial de otorgado por la **Ley Núm. 23** de 20 de junio de 1972, según enmendada, **Ley Orgánica del Departamento de Recursos Naturales**, el **Reglamento Núm. 4860 de 29 de diciembre de 1992, Reglamento para el Aprovechamiento, Vigilancia, Conservación y Administración de las Aguas Territoriales, los Terrenos Sumergidos Bajo Estas y la Zona Marítimo Terrestre**, según enmendado. En los momentos donde ocurren eventos atmosféricos extraordinario que trae efectos destructivos sobre estas estructuras que no cumplen con la reglamentación aplicable, es deber del Departamento dirigir sus esfuerzos al saneamiento de los bienes de dominio públicos marítimos terrestres, cumpliendo con los objetivos del Reglamento # 4860.
7. El concesionario realizó construcciones no autorizadas como; la construcción de una verja en tubo galvanizado y tela eslabonada ("Cyclone fence"), piso en concreto y tablado en madera, el cual no estaba autorizado por la conseción.

En armonía con las anteriores determinaciones de hechos se llega a las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

1. El Secretario del Departamento está facultado por el Artículo 5 (h) de la Ley Núm. 23, *supra*, para ejercer la vigilancia y conservación de las aguas territoriales, los terrenos sumergidos bajo éstas y la zona marítimo terrestre, conceder franquicias, permisos y licencias de carácter público para su uso y aprovechamiento y establecer mediante reglamento los derechos a pagarse por los mismos, al igual que la revocación de las anteriores por incumplimiento de las condiciones, limitaciones generales, o que se produjera efectos perjudiciales a los bienes del dominio público marítimo terrestre. A esos efectos, está facultado para ejercer aquellos poderes y facultades que le puedan ser delegados por cualquier agencia o instrumentalidad del Gobierno Federal bajo cualquier Ley del Congreso de los Estados Unidos.
2. Al amparo de la Ley Núm. 23, *supra*, se promulgó el Reglamento Núm. 4860, *supra*, que le confiere al Departamento la determinación, manejo y la responsabilidad de los usos y aprovechamientos de los terrenos en los bienes de dominio público marítimo terrestre.
3. Dentro de la necesidad y propósitos de la creación del Reglamento # 4860, bajo la **Ley (# 23) Orgánica del Departamento de Recursos Naturales**, del 20 de junio de 1972, se ha reconocido tanto a nivel local como de los Estados Unidos, la problemática de desarrollo costeros desmedido y la irremediablemente perdida de importantes valores ecológicos, culturales, históricos y estéticos esenciales al bienestar de la ciudadanía. Esto dio paso en el 1972 la aprobación del **Coastal Zone Managment Act (CZMA)** por el Congreso de los Estados Unidos, y luego a nivel de Puerto Rico en el 1978, el Gobernador y la Junta de Planificación, aprobó y notificó a NOAA el Programa de Manejo de la Zona Costanera.
4. El **Reglamento # 4860** tiene como "objetivo, primero, establecer los criterios y mecanismos para la delimitación, vigilancia, conservación y saneamiento de la zona marítimo terrestre, al igual que la vigilancia, conservación y saneamiento de las aguas territoriales y los terrenos sumergidos bajo ellas; y segundo, establecer los criterios y mecanismos para la otorgación de autorizaciones y concesiones para el uso y aprovechamiento del área antes indicado."
5. El Departamento tiene el deber ministerial de velar por los recursos naturales y los bienes del dominio público para el disfrute de las generaciones futuras.
6. En los Objetivos del Reglamento Núm. 4860, *supra*, se establece que la actuación del Departamento sobre los Bienes de Dominio Público Marítimo Terrestre perseguirá los siguientes fines:

- 6 JUN 2022

- A) Delimitar los bienes de dominio público y la zona marítimo terrestre y asegurar su integridad y adecuada conservación, adoptando, en su caso, las medidas de protección y restauración necesarias.
- B) Garantizar el uso público del mar, de su ribera y del resto del dominio público marítimo-terrestre, sin más excepciones que las derivadas de razones de **interés público** debidamente justificadas.
- C) Regular la utilización racional de estos bienes en términos acordes con su naturaleza, sus fines y con el respecto al paisaje, al medio ambiente y al patrimonio histórico.
- D) Conseguir y mantener, en armonía con las normas adoptadas por la Junta de Calidad Ambiental, un adecuado nivel de calidad de las aguas y de la ribera del mar.
- E) Implantar procedimientos uniformes y eficientes para la delimitación de la zona marítimo-terrestre y la otorgación de autorizaciones y concesiones para el uso o aprovechamiento de ésta, al igual que para el uso o aprovechamiento de las aguas territoriales y los terrenos sumergidos bajo ellas.
- F) Evitar o significativamente reducir los riesgos a la vida, propiedad y seguridad pública, mediante la eliminación de desarrollos existentes, o la prohibición de nuevos desarrollos en áreas de alto riesgo y el control adecuado de desarrollo en otros sectores de riesgo...

El Artículo 1.4 del Reglamento 4860, Aplicación, (A) Principios Rectores:

- 1. La utilización del dominio público marítimo-terrestre será libre, pública y gratuita para los usos comunes y acordes con la naturaleza de aquel, tales como pasear, estar, bañarse y otros actos semejantes que no requieran obras e instalación de ningún tipo y que se realicen de acuerdo con las leyes y reglamentos o normas vigentes en el Estado Libre Asociado.
- 2. Los usos que tengan especiales circunstancias de intensidad, peligrosidad o rentabilidad, al igual que los que requieran la ejecución de obras e instalaciones, sólo podrán ampararse en la existencia de autorizaciones o concesiones con sujeción a lo previsto en este Reglamento y las normas generales o específicas aplicables, sin que pueda invocarse derecho alguno en virtud de usucapión, cualquiera que sea el tiempo transcurrido.
- 3. **Únicamente se podrá permitir la ocupación del dominio público marítimo-terrestre por aquellas actividades o instalaciones que se determine son dependientes del agua y que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, salvo los casos provistos en el Artículo 7.**
- 4. Previo al otorgamiento de la autorización o concesión habilitante para el aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre, deberá quedar garantizada la provisión de un sistema adecuado para la disposición de las aguas residuales y los desperdicios sólidos, de acuerdo con las disposiciones de leyes y reglamentos vigentes. El posterior incumplimiento de esta obligación dará lugar a la declaración de caducidad de la autorización o concesión administrativa y al levantamiento de las construcciones, sin perjuicio de la sanción que, en su caso, corresponda.
- 5. Las **playas no serán de uso privado**, sin perjuicio de lo establecido en el presente Reglamento.
- 6. Los **aprovechamientos y construcciones que en ellas se permitan, además de cumplir con lo establecido en el párrafo anterior, será de libre acceso público**, salvo que, por razones de policía, de economía u otras de interés público, debidamente justificadas, se autoricen otras modalidades de uso.
- 7. ...

El Artículo 5.4 Criterios de Evaluación;

A. Interés Público Afectado

- 1. La decisión sobre si otorgar o no una autorización o concesión se fundamentará en una evaluación ambiental del impacto probable, incluyendo impactos acumulativos, de la actividad propuesta sobre el interés público. Una evaluación del impacto probable que la actividad propuesta pueda tener sobre el interés público requiere que se pesen y balanceen todos los

factores que son relevantes en cada caso. Los beneficios que razonablemente pueden anticiparse y las que resultarán de la propuesta, deberán balancearse contra los factores detrimentales que, razonablemente, también son anticipables. La decisión de si otorgar o no una autorización o concesión y, si en la afirmativa, en qué condiciones, deberá ser el resultado del proceso general de evaluación antes indicado. La decisión deberá reflejar el interés del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en beneficio del pueblo, dirigido a la protección, y mejor utilización de los recursos dentro del dominio público marítimo-terrestre. Todos los factores que pueden ser relevantes a la propuesta deberán ser considerados, incluyendo los efectos cumulativos de éstos. Entre tales factores podrían estar aquellos relacionados con conservación, economía, estética, consideraciones ambientales generales, terrenos anegados o pantanosos, propiedades históricas, pesca y vida silvestre, riesgo de inundaciones, lugares inundables, usos de terrenos, navegación, erosión costera y acrecentamiento, recreación, turismo, necesidades energéticas, seguridad, producción de alimentos, necesidades mineras, titularidad sobre inmuebles, y, en general, las necesidades y bienestar del pueblo.

2. Los siguientes factores generales serán considerados al evaluar cada solicitud:

- (a) El grado de necesidad pública y privada para la obra o trabajo propuesto.
- (b) De existir conflictos aún sin resolver con relación al uso de recursos, el posible uso de ubicaciones y métodos alternos razonables que permitirán alcanzar los objetivos de la propuesta obra o trabajo.
- (c) La magnitud y duración de los efectos beneficiosos y detrimentales que la propuesta obra o trabajo probablemente tendrá sobre los usos públicos y privados para los cuales es adecuado el sector.

....

E. Consideración de Titularidad Sobre Inmueble

...

- 3. Propuestas que interfieran o restrinjan el libre acceso a las playas serán, por lo general, denegados.

...

- 5. Actividades que afectan la Zona Costanera.
Toda solicitud será evaluada en cuanto a su conformidad con el Programa de Manejo de la Zona Costanera del Departamento. No se otorgará concesión o autorización alguna que no sea compatible con el Programa de Manejo.

...

El Artículo 6 - Otorgamiento de Concesiones para Aprovechamientos y Construcciones en los Bienes de Dominio Público

6.1 Clasificación de uso o aprovechamiento propuesto

A. Dependencia del agua del aprovechamiento

- 1) El Departamento clasificara todo uso o aprovechamiento propuesto como uno "dependiente del agua" o como uno "no dependiente del agua", previo a cualquier aviso público sobre la solicitud para el otorgamiento de una concesión.
- 2) El Departamento clasificara como un "uso o aprovechamiento dependiente del agua" a todos aquellos que consisten totalmente de usos o aprovechamientos así designados, a tenor con el inciso (3) de esta sección, y a los designados como accesorios a un uso dependiente de agua, a tenor con el inciso (4) de esta sección. Todos los demás aprovechamientos serán clasificados como "no dependientes del agua".
- 3) Los aprovechamientos dependientes del agua son aquellos que requieran acceso directo a, o ser ubicados en, bienes de dominio público marítimo-terrestre, y que, por lo tanto, no pueden estar localizados en un lugar distinto...

6) Los siguientes aprovechamientos serán considerados por el Departamento como **usos no dependientes del agua** sin que esta sea una enumeración exhaustiva:

...

- a) **Tiendas o almacenes al detal;**
- b) **Estacionamientos de vehículos de motor;**
- c) **Unidades de vivienda y otros establecimientos residenciales;**
- d) **Hoteles, moteles y cualquier otro establecimiento u hospedaje provisional;**

...

- 7. La concesión otorgada, descrita en epígrafe, está en contravención con los principios rectores y la política pública esbozada en el Reglamento Núm. 4860, Reglamento para el Aprovechamiento, Vigilancia, Conservación y Administración de las Aguas Territoriales, los Terrenos Sumergidos Bajo Estas y la Zona Marítimo Terrestre.
- 8. Luego de revisar el expediente, entendemos que el uso solicitado y otorgado bajo esta concesión, la instalación de un "Motorhome" y/o "Camper Trailer" y demás estructuras asociadas, son usos y aprovechamientos no dependiente del agua.
- 9. Por lo antes descrito, basado en los criterios de evaluación del Reglamento # 4860, la concesión se otorgó sin considerar todos los criterios necesarios, o información que no corresponde a la realidad.

Esta revocación ha sido examinada y analizada por el Departamento a la luz de la información suministrada por el proponente, hechos y de las disposiciones de leyes y reglamentos vigentes.

Conforme con las DETERMINACIONES DE HECHOS y las CONCLUSIONES DE DERECHO antes mencionadas, resolvemos **REVOCAR** la Concesión para la instalación de un remolque modelo "Motorhome" o "Camper Trailer", en un espacio en las aguas territoriales, terrenos sumergidos bajo estas y la zona marítimo terrestre, adyacente a la Carr. #102, Km. 13.7, Bo. Joyuda, Municipio de Cabo Rojo, (Coordenadas: 18.118249, -67.183345) a nombre de Blue Bay Village LLC/ Willidy Vega Acevedo/Moises A. Sanchez Loperena.

A tales efectos, todo material, equipo y/o estructura construida y/o colocadas autorizada o no autorizada en la concesión revocada de referencia, deberá ser eliminada y removida de las aguas territoriales, los terrenos bajo estas y la zona marítimo terrestre en un término de 10 días calendario, además iniciará el proceso de demolición, remoción y plan de restauración, evaluado y aprobado por el DRNA, y con los permisos de demolición requeridos y aprobados por la OGPe, de las estructuras con cimientos, en un lapso de cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de recibo de esta comunicación.

SE LE APERCIBE que por virtud de la Sección 5.4 de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, mejor conocida como *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme*, toda persona adversamente afectada por la otorgación o gestión similar, tendrá dentro de un término de veinte (20) días contados a partir de la notificación de la determinación, derecho a solicitar la impugnación de dicha determinación por medio de un procedimiento de VISTA ADJUDICATIVA, el cual se indicará con la presentación de un escrito de impugnación presentado en la Oficina de Secretaría del Departamento o dirigido al Secretario y el cual se registrá por la Sección 3.1 a la 3.18 de la Ley Núm. 170, *supra*, y por las disposiciones aplicables del *Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del Departamento*.

Expedida en San Juan, Puerto Rico, hoy - 6 JUN 2022 .



Anaís Rodríguez Vega
Secretaria Interina

JRO/LST/jro